

Dosarul nr. 2ra-1877/2020
2ra-211/2021

prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Ciocana (jud: V. Sandu)
instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud: I. Secieru, V. Mihaila, Iu. Cotruță)

DECIZIE

9 iunie 2021

mun. Chișinău

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ
lărgit al Curții Supreme de Justiție,

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
judecătorii

Ala Cobăneanu
Iurie Bejenaru
Dumitru Mardari
Mariana Pitic
Galina Stratulat

examinând recursurile declarat de Olga Gaidarji, reprezentată de avocatul Ion Cerga, de Eduard Dopireac, reprezentat de avocatul Igor Litvinenco, și de Agenția Proprietății Publice,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Carolina Mija împotriva Agenției Proprietății Publice, lui Eduard Dopireac, Olgăi Gaidarji, Nedejdei Das, Mrinal Das, Dinei Anton, Irinei Dodița, intervenienți accesorii Instituția Publică „Agenția Servicii Publice”, Primăria mun. Chișinău și Consiliul mun. Chișinău cu privire la declararea nulității absolute a contractelor de vânzare-cumpărare, anularea hotărârilor Departamentului de privatizare, rectificarea datelor din Registrul bunurilor imobile, revendicarea bunului și compensarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei din 24 noiembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău,

c o n s t a t ă :

La 2 mai 2017, Carolina Mija a depus cerere de chemare în judecată împotriva Agenției Proprietății Publice, lui Eduard Dopireac, Olgăi Gaidarji, Nadejdei Das, Mrinal Das, Dinei Anton și Irinei Dodița, intervenient accesoriu Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău cu privire la declararea nulității contractelor de vânzare-cumpărare, rectificarea datelor din Registrul bunurilor imobile, obligarea de a transmite bunul imobil, încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii a indicat că conform contractului de vânzare-cumpărare a atelierului de creație în proprietate privată nr. 5787 din 19 iunie 2001, încheiat între Agenția Teritorială Chișinău pentru Privatizare a Departamentului Privatizării al RM (a cărui succesori este Agenția Proprietății Publice a RM) și Ion Mija, ultimul a cumpărat (privatizat) încăperea nelocuibilă situată în mun. Chișinău, str. Grenoble 106 A, demisol, cu suprafață totală de 91,60 m.p.

A afirmat că obligațiile cumpărătorului au fost îndeplinite cu bună-credință și în întregime, fapt ce se confirmă prin înregistrarea dreptului de proprietate a lui Ion

Mija asupra încăperii date în Registrul bunurilor imobile la 20 iunie 2001, încăperii fiind atribuit nr. cadastral XXXXX.105.01.055.

Reclamanta a mai menționat că anterior încheierii contractului de vânzare-cumpărare nr. 5787 din 19 iunie 2001, Ion Mija se folosea de încăperea respectivă cu suprafața de 91,6 m.p., în temeiul deciziei Primăriei mun. Chișinău nr. 25/17-18 din 12 decembrie 2000 prin care s-a aprobat darea în arendă a acestei încăperi lui Ion Mija, în acest sens fiind încheiat contractul de arendă nr. 3/00/074 din 3 ianuarie 2001, care atestă că Ion Mija se folosea efectiv de încăperea dată.

Totodată a invocat că primind în proprietate conform tuturor rigorilor legale și fiind recunoscut de lege ca unicul proprietar al încăperii Ion Mija a prelungit stăpânirea și folosirea încăperii, însă la data de 6 decembrie 2001 Ion Mija, a decedat, astfel, dreptul de proprietate asupra încăperii cu nr. cadastral XXXXX.105.01.055 a fost transmis succesorului, fiicei Carolina Mija, în confirmarea acestui fapt fiind eliberat certificatul de moștenitor legal nr. 3229 din 9 iunie 2011, înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 9 iunie 2011.

Reclamanta a mai susținut că dreptul de proprietate asupra încăperii a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile în 2011, fiind încrezută în garantarea drepturilor asupra încăperii cu nr. cadastral XXXXX.105.01.055.

La sfârșitul anului 2016, mama reclamantei, Natalia Ledovcaia, reprezentând interesele reclamantei, în baza procurii din 12 decembrie 2016, s-a prezentat la OCT Chișinău și a depus cerere privind eliberarea planului cadastral al încăperi, însă OCT Chișinău la 26 decembrie 2016 a emis avizul cu privire la respingerea executării serviciului solicitat, fiind indicat că cererea nu poate fi executată pe motiv că încăperile privatizate în beneficiul reclamantei au fost privatizate dublu, adică una și aceeași suprafață constituie parte la mai multe obiecte privatizate și înregistrate în Registrul bunurilor imobile.

Aflând aceasta, la începutul anului 2017, Carolina Mija a venit personal în Moldova și s-a deplasat la fața locului, la adresa mun. Chișinău, str. Grenoble 106 A și a depistat că toate încăperile în demisolul blocului de la adresa respectivă, inclusiv încăperea cu nr. cadastral XXXXX.105.01.055 sunt ocupate de persoane străine, iar, efectuarea unui control cadastral nu a fost posibilă deoarece persoanele ce ocupă spațiile respective au împiedicat examinarea încăperilor și întocmirea schemei cadastrale.

Astfel, reieșind din datele Registrului bunurilor imobile reclamanta a constatat că începând cu anul 2003, adică după 2 ani de la decesul lui Ion Mija, proprietarul imobilului cu nr. cadastral XXXXX.105.01.055, persoanele neidentificate din cadrul Departamentului Privatizării al RM (a cărui succesor este Agenția Proprietății Publice a RM), fără a se adresa la succesorii lui Ion Mija, în pofida existenței contractului de privatizare, pe numele lui Ion Mija, nr. 5787 din 19 iunie 2001, folosindu-se de tragedia familiei și decesul proprietarului imobilului, au inclus încăperile ce aparțineau imobilului cu nr. cadastral XXXXX.105.01.055 în imobilele cu nr. cadastral XXXXX105.01.061 și XXXXX.105.01.062, respectiv, Departamentul Privatizării al RM (a cărui succesor este Agenția Proprietății Publice a RM) de facto a vândut a două oară încăperile care la acel moment deja au fost privatizate, formând în mod fraudulos pentru privatizarea obiectele imobile noi, în care au fost incluse abuziv încăperile imobilului cu nr. cadastral XXXXX.105.01.055.

Reclamanta a specificat că conform datelor Registrului bunurilor imobile în anul 2003, Departamentul Privatizării al RM a încheiat cu Eduard Dopireac contractul de vânzare-cumpărare nr. 4868 din 12 august 2003, prin care a vândut încăperea cu nr. cadastral XXXXX105.01.061, cu suprafața totală de 114,1 m.p., în această suprafață fiind inclus spațiul (camera) indicat cu lit. G pe schema cadastrală anexată, cu suprafața de 13,3 m.p., ce aparține imobilului reclamantei cu nr. cadastral XXXXX.105.01.055.

Totodată, Registrul bunurilor imobile atestă că în anul 2004, Departamentul Privatizării prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 1/2-1497 din 16 aprilie 2004, a vândut Irinei Dodița imobilul cu nr. cadastral XXXXX.105.01.062 cu suprafața de 153,8 m.p., în care a fost inclusă suprafața încăperilor indicate cu lit. A, B, C, D, E, F, H pe schema cadastrală anexată, cu suprafața totală de 78,3 m.p., ce aparțin imobilului reclamantei cu nr. cadastral XXXXX.105.01.055.

Conform informației publice din Registrul bunurilor mobile, Irina Dodița a revândut încăperea cu nr. cadastral XXXXX.105.01.062 cu suprafața de 153,8 m.p. Dinei Anton, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 4478 din 3 mai 2004, care la rândul său în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 7030 din 21 iunie 2005 a înstrăinat imobilul în favoarea pârâților Nadejda Das și Mrinal Das.

Ulterior, Nadejda Das și Mrinal Das au încheiat cu Olga Gaidarji contractul de vânzare-cumpărare nr. 3008 din 8 septembrie 2006, prin care ultima a cumpărat imobilul cu nr. cadastral XXXXX.105.01.062, format inclusiv din cont suprafeței de 78,3 de m.p. din imobilul cu nr. cadastral XXXXX.105.01.055.

În urma contractelor de vânzare-cumpărare sus-menționate, reclamanta deși conform legii și Registrului bunurilor imobile se recunoaște ca proprietara imobilului cu nr. cadastral XXXXX.105.01.055, de fapt a fost integral lipsită de dreptul la posesie, folosință și dispoziție asupra suprafeței imobilului cu nr. cadastral XXXXX. 105. 01.055, care a fost repartizată în mod ilegal între imobilele cu nr. cadastral XXXXX105. 01.061 și XXXXX.105.01.062, fiind revândută altor persoane în urma unor scheme frauduloase.

A considerat că unicul act valabil privind vânzarea-cumpărarea suprafeței de 91,60 m.p. este contractul de vânzare-cumpărare a imobilului nr. 5787 din 19 iunie 2001, încheiat de Ion Mija, deoarece prin contractul dat, actul juridic translativ de proprietate, spațiul în cauză a fost în proprietatea privată dobânditorului legal Ion Mija, astfel, dreptul de proprietate publică a statului asupra acestei suprafețe a încetat. Ca urmare, la momentul încheierii contractelor de vânzare-cumpărare nr. 4868 din 12 august 2003 (prin care s-a vândut încăperea cu nr. cadastral XXXXX105.01.061) și cel cu nr. 1/2-1497 din 16 aprilie 2004 (prin care s-a vândut încăperea cu nr. cadastral XXXXX105.01.062), Departamentul Privatizării RM nu mai dispunea de dreptul de dispoziție asupra suprafeței ce aparținea imobilului XXXXX.105.01.055 proprietatea privată a lui Ion Mija, și în așa mod a vândut ilegal spațiul care aparținea persoanei private.

Mai mult, dreptul de proprietate al reclamantei nu-i poate fi opus niciun fel de drept al dobânditorilor care au primit dreptul de proprietate asupra încăperii cu nr. cadastral XXXXX105.01.062, ulterior încheierii contractului de vânzare-cumpărare nr. 1/2-1497 din 16 aprilie 2004, de la Irina Dodița, toate actele de vânzare-cumpărare ulterioare care au urmat: contractul de vânzare-cumpărare nr. 4478 din 3 mai 2004 (cumpărător Anton Dina), contractul de vânzare-cumpărare

nr. 7030 din 21 iunie 2005 (cumpărători Nadejda Das și Mrinal Das), contractul de vânzare-cumpărare nr. 3008 din 8 septembrie 2006, (cumpărător Gaidarji Olga) - sunt lovite de nulitate absolută, fiind bazate pe cauză ilicită și pe acte juridice lovite de nulitate absolută.

Reclamanta a solicitat declararea nulității absolute a actelor juridice, în partea ce se referă la suprafață de 91,60 de m.p., încăperile indicate cu lit. A, B, C, D, E, F, G, H ce aparțin imobilului cu nr. cadastral XXXXX.105.01.055, situat în mun. Chișinău, str. Grenoble 106 A, demisol, după cum urmează: nulitatea contractului de vânzare-cumpărare nr. 4868 din 12 august 2003, încheiat între Departamentul Privatizării și Eduard Dopireac, prin care s-a vândut încăperea cu nr. cadastral XXXXX.105.01.061, cu suprafața totală de 114,1 m.p.; nulitatea contractului de vânzare-cumpărare nr. 1/2-1497 din 16 aprilie 2004, încheiat între Departamentul Privatizării și Irina Dodița, prin care s-a vândut încăperea cu nr. cadastral XXXXX.105.01.062 cu suprafața de 153,8 m.p.; nulitatea contractului de vânzare-cumpărare nr. 4478 din 3 mai 2004, încheiat între Irina Dodița și Dina Anton, prin care s-a vândut încăperea cu nr. cadastral XXXXX.105.01.062 cu suprafața de 153,8 de m.p.; nulitatea contractului de vânzare-cumpărare nr. 7030 din 21 iunie 2005, încheiat între Dina Anton și Nadejda Das, Mrinal Das, prin care s-a vândut încăperea cu nr. cadastral XXXXX.105.01.062 cu suprafața de 153,8 de m.p.; nulitatea contractului de vânzare-cumpărare nr. 7030 din 21 iunie 2005, încheiat între Nadejda Das și Mrinal Das și Olga Gaidarji, prin care s-a vândut încăperea cu nr. cadastral XXXXX.105.01.062 cu suprafața de 153,8 de m.p.; dispusă rectificarea datelor din Registrul bunurilor imobile după cum urmează: încăperea nelocuibilă cu nr. cadastral XXXXX.105.01.062, situată în mun. Chișinău, str. Grenoble 106 A, demisol - de a rectifica suprafața din 153,8 de m.p. în 75,5 m.p. (153,8 m.p. - 78,3 m.p.), încăperea nelocuibilă cu nr. cadastral XXXXX105.01.061, situată în mun. Chișinău, str. Grenoble 106 A, demisol - de a rectifica suprafața din 114,1 m.p. în 100,8 m.p. (114,1 m.p. - 13,3 m.p.); obligarea lui Eduard Dopireac, proprietarul imobilului cu nr. cadastral XXXXX105.01.061 să transmită reclamantei Carolina Mija spațiul (camera) indicat cu lit. G pe schema cadastrală anexată, cu suprafața de 13,3 m.p., ce aparține imobilului reclamantei Carolina Mija cu nr. cadastral XXXXX.105.01.055, situat în mun. Chișinău, str. Grenoble 106 A, demisol; obligarea Olgăi Gaidarji, proprietara imobilului cu nr. cadastral XXXXX105.01.062 să transmită reclamantei Carolina Mija încăperile indicate cu lit. A, B, C, D, E, F, H pe schema cadastrală anexată, cu suprafața de 78,3 de m.p., ce aparțin imobilului reclamantei Carolina Mija cu nr. cadastral XXXXX.105.01.055, situat în mun. Chișinău, str. Grenoble 106 A, demisol; încasarea cheltuielilor judiciare din contul părților în mod solidar, inclusiv cheltuielile privind achitarea taxei de stat în sumă de 15 653,13 de lei și cheltuielile pentru asistența juridică în sumă de 8 000 de lei.

La 13 iulie 2018, reprezentantul reclamantei a depus o cerere de concretizare a pretențiilor din acțiune, invocând că la data de 24 aprilie 2018, în incinta Judecătorei Chișinău sediul Centru, avocatul Sidorenco Maxim, a făcut cunoștință cu dosarele cadastrale și tehnice privind imobilele de la adresa mun. Chișinău, sect. Centru, str. Grenoble 106 A, nr. cadastral XXXXX105.01.061 și XXXXX.105.01.062, care au fost interpellate de către instanța de judecată la cererea reprezentantului reclamantei.

A susținut că, în urma studierii materialelor menționate, a făcut cunoștință cu actele prin care a fost aprobată privatizarea încăperilor cu XXXXX.105.01.061 și XXXXX.105.01.062, fiind formate ilegal loturile pentru privatizare (căror li s-au atribuit ulterior nr. cadastrale XXXXX.105.01.061 și XXXXX.105.01.062) care se suprapun cu încăperea cu nr. cadastral XXXXX.105.01.055 și încalcă evident dreptul de proprietate al Carolinei Mija, în special, s-a făcut cunoștință cu extrasul din hotărârea Departamentului de privatizare nr. 122 din 19 martie 2004, prin care s-a aprobat privatizarea încăperii de către Irina Moțoc (Dodița) în mun. Chișinău, str. Grenoble 106 A, demisol, nr. 5, 6-7, 19...27, 25a. În aceeași măsură s-a luat cunoștință de contractul de vânzare-cumpărare nr. 4868 din 12 august 2003 din care rezultă că privatizarea imobilului a fost aprobată prin hotărârea Departamentului de privatizare nr. 109 din 23 mai 2003, prin care s-a aprobat privatizarea încăperii de către Eduard Dopireac în mun. Chișinău, str. Grenoble 106 A, demisol.

Astfel, au menționat că înainte de 24 aprilie 2018 reclamanta și reprezentantul reclamantei nu au putut să cunoască despre actele de privatizare sus-menționate, și nici nu a avut posibilitatea să afle despre existența acestora, dat fiind faptul că de la data apariției litigiului și până la data de 24 aprilie 2018 pârâții, inclusiv Eduard Dopireac, Olga Gaidarji și Agenția Proprietății Publice nu au informat reclamanta cu privire la actele respective, și nici nu le-au prezentat pe parcursul procesului civil, în special, nefiind prezentat contractul de vânzare-cumpărare nr. 4868 din 12 august 2003 (în cazul lui Eduard Dopireac), contractul de vânzare-cumpărare nr. 1/2-1497 din 16 aprilie 2004 (în cazul Olgăi Gaidarji) și nici hotărârile Departamentului de Privatizare nr. 109 din 23 mai 2003 și nr. 122 din 19 martie 2004, prin care s-a aprobat privatizarea încăperilor litigioase.

Având în vedere că la 24 aprilie 2018, reprezentantul reclamantei a aflat despre existența hotărârilor Departamentului de Privatizare nr. 109 din 23 mai 2003 și nr. 122 din 19 martie 2004, prin care s-a aprobat privatizarea încăperilor litigioase la adresa mun. Chișinău, sect. Centru, str. Grenoble 106 A, cu nr. cadastral XXXXX.105.01.061 și XXXXX.105.01.062, au considerat că aceste acte administrative urmează fi contestate și anulate.

Reclamanta a precizat că este proprietara încăperii nelocuibile situate în mun. Chișinău, sect. Centru, str. Grenoble 106 A, cu suprafața de 91,6 de m.p., cu nr. cadastral XXXXX.105.01.055, iar prin materialele cauzei se arată că suprafața imobilului acesteia este ocupată de persoane străine, și aceste persoane pretind a fi proprietari ai încăperilor ce aparțin Carolinei Mija, în urma formării abuzive în Registrul bunurilor imobile a unor obiecte imobile noi (cu nr. cadastrale XXXXX.105.01.061 și XXXXX.105.01.062) și înstrăinării abuzive de către Departamentul Privatizării a acestor imobile, în situația în care imobilele nou formate se suprapun cu încăperea cu nr. cadastral XXXXX.105.01.055, încalcând evident dreptul de proprietate al Carolinei Mija.

Totodată a considerat că este ilegală hotărârea Departamentului de privatizare nr. 122 din 19 martie 2004, prin care s-a aprobat privatizarea încăperii de către Irina Moțoc (Dodița), în mun. Chișinău, str. Grenoble 106 A, demisol, nr. 5, 6-7, 19...27, 25a, cu suprafața de 153,8 de m.p., din care suprafața de 78,3 de m.p. se suprapune cu imobilul reclamantei cu nr. cadastral XXXXX.105.01.055.

Mai mult a specificat că este evident ilegală hotărârea Departamentului de privatizare nr. 109 din 23 mai 2003, prin care s-a aprobat privatizarea încăperii de

către Eduard Dopireac în mun. Chișinău, str. Grenoble 106 A, demisol, cu suprafața de 114,1 m.p., din care suprafața de 13,3 m.p. se suprapune cu imobilul reclamantei cu nr. cadastral XXXXX.105.01.055.

Prin urmare, a susținut că hotărârile Departamentului de privatizare cu nr. 109 din 23 mai 2003 și nr. 122 din 19 martie 2004 sunt contrare normelor imperative ce garantează inviolabilitatea proprietății și garantarea rezultatelor privatizării, inadmisibilitatea exproprierii ilegale a bunurilor.

Astfel, la data de 23 mai 2018 reprezentantul reclamantei a depus Agenției Proprietății Publice (ca succesorului în drepturi a Departamentului de Privatizare) cerere prealabilă, prin care a solicitat să dispună revocarea hotărârii Departamentului de privatizare nr. 122 din 19 martie 2004 și a hotărârii Departamentului de privatizare nr. 109 din 23 mai 2003, iar prin răspunsul nr. 05-04-858 din 13 iunie 2018, Agenția Proprietății Publice a respins cererea prealabilă ca fiind depusă peste termenul de prescripție.

Reclamanta a afirmat că nu a știut despre existența încălcării faptice a dreptului său de proprietate prin formarea ilegală a imobilelor ce atentează hotarele imobilului său, a locuit permanent în Rusia, și, deținând înregistrarea dreptului de proprietate garantat în Registrul bunurilor imobile, nu avea de unde cunoaște despre actele juridice care au condus la încălcarea dreptului de proprietate.

A solicitat declararea nulității absolute a următoarelor acte juridice, în partea ce se referă la suprafața de 91,60 m.p., încăperile indicate cu lit. A, B, C, D, E, F, G, H ce aparțin imobilului cu nr. cadastral 01000214.105.01.055, situat în mun. Chișinău, str. Grenoble 106 A, demisol, după cum urmează: nulitatea contractului de vânzare-cumpărare nr. 4868 din 12 august 2003, încheiat între Departamentul Privatizării și Eduard Dopireac, prin care s-a vândut încăperea cu nr. cadastral 01000214.105.01.061, cu suprafața totală de 114,1 m.p.; nulitatea contractului de vânzare-cumpărare nr. 1/2-1497 din 16 aprilie 2004, încheiat între Departamentul Privatizării și Irina Dodița, prin care s-a vândut încăperea cu nr. cadastral XXXXX.105.01.062 cu suprafața de 153,8 m.p.; nulitatea contractului de vânzare-cumpărare nr. 4478 din 3 mai 2004, încheiat între Irina Dodița și Dina Anton, prin care s-a vândut încăperea cu nr. cadastral XXXXX.105.01.062 cu suprafața de 153,8 de m.p.; nulitatea contractului de vânzare-cumpărare nr. 7030 din 21 iunie 2005, încheiat între Dina Anton și Nadejda Das și Mrinal Das, prin care s-a vândut încăperea cu nr. cadastral XXXXX.105.01.062 cu suprafața de 153,8 de m.p.; nulitatea contractului de vânzare-cumpărare nr. 7030 din 21 iunie 2005, încheiat între Nadejda Das și Mrinal Das și Olga Gaidarji, prin care s-a vândut încăperea cu nr. cadastral XXXXX.105.01.062 cu suprafața de 153,8 de m.p.; anularea ca ilegală a hotărârii Departamentului de privatizare nr. 122 din 19 martie 2004, prin care s-a aprobat privatizarea încăperii de către Irina Moțoc (Dodița) în mun. Chișinău, str. Grenoble 106 A, demisol, nr. 5, 6-7, 19...27, 25a, în partea ce se referă la suprafața de 78,3 de m.p., ce se suprapune cu imobilul Carolinei Mija cu nr. cadastral XXXXX.105.01.055; anularea ca fiind ilegală a hotărârii Departamentului de privatizare nr. 109 din 23 mai 2003, prin care s-a aprobat privatizarea încăperii de către Eduard Dopireac în mun. Chișinău, str. Grenoble 106 A, demisol, cu suprafața de 114,1 m.p., în partea ce se referă la suprafața de 13,3 m.p. ce se suprapune cu imobilul Carolinei Mija cu nr. cadastral XXXXX.105.01.055, dispusă rectificarea datelor Registrului bunurilor imobile după cum urmează: încăperea nelocuibilă cu nr. cadastral 01000214.105.01.062,

situată în mun. Chișinău, str. Grenoble 106 A, demisol - de a rectifica suprafața din 153,8 de m.p. în 75,5 de m.p. (153,8 m.p. - 78,3 m.p.), încăperea nelocuibilă cu nr. cadastral 01000214.105.01.061, situată în mun. Chișinău, str. Grenoble 106 A, demisol - de a rectifica suprafața din 114,1 m.p. în 100,8 m.p. (114,1 m.p. - 13,3 m.p.); revendicarea din posesia nelegitimă a pârâtului Eduard Dopireac a spațiului (camera) indicat cu lit. G pe schema cadastrală anexată, cu suprafața de 13,3 m. p., ce aparține imobilului reclamantei Carolina Mija cu nr. cadastral 01000214.105.01.055, situat în mun. Chișinău, str. Grenoble 106 A, demisol și să fie obligat Eduard Dopireac, proprietarul imobilului cu nr. cadastral 01000214.105.01.061, să transmită reclamantei Carolina Mija spațiul respectiv; revendicarea din posesia nelegitimă a pârâtei Olga Gaidarji a încăperilor indicate cu lit. A, B, C, D, E, F, H pe schema cadastrală anexată, cu suprafața de 78,3 de m.p., ce aparțin imobilului reclamantei Mija Carolina cu nr. cadastral 01000214.105.01.055, situat în mun. Chișinău, str. Grenoble 106 A, demisol, și să fie obligată Olga Gaidarji, proprietara imobilului cu nr. cadastral 01000214.105.01.062 să transmită reclamantei încăperile indicate; încasarea cheltuielilor judiciare din contul pârâților în mod solidar, inclusiv cheltuielile privind achitarea taxei de stat în sumă de 15 653,13 lei și cheltuielile pentru asistența juridică în sumă de 8 000 de lei.

Prin hotărârea din 21 mai 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Ciocana, cererea de chemare în judecată depusă de Mija Carolina împotriva Agenția Proprietății Publice, lui Eduard Dopireac, Olgăi Gaidarji, Nadejdei Das, Mrinal Das, Dinei Anton, Irinei Dodița, intervenient accesoriu Agenția Servicii Publice cu privire la declararea nulității contractelor de vânzare-cumpărare, anularea hotărârii nr. 109 din 23 mai 2003 și a hotărârii nr. 122 din 19 martie 2004, rectificarea datelor din Registrul bunurilor imobile, revendicarea bunului imobil, încasarea cheltuielilor de judecată, a fost respinsă ca fiind depusă cu omiterea termenului de prescripție.

La 23 mai 2020, Carolinei Mija, reprezentată de avocatul Maxim Sidorenco, a depus cerere de apel, prin care a solicitat casarea acesteia cu adoptarea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii în sensul declarat.

Prin decizia din 24 noiembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău s-a admis apelul declarat de avocatul Sidorenco Maxim în interesele Carolinei Mija.

S-a casat integral hotărârea din 21 mai 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Ciocana și s-a emis o nouă hotărâre prin care:

S-a admis integral cererea de chemare în judecată depusă de avocatul Sidorenco Maxim în interesele Carolinei Mija împotriva Agenției Proprietății Publice, lui Eduard Dopireac, Olgăi Gaidarji, Nedejda Das, Mrinal Das, Dinei Anton, Irinei Dodița, intervenient accesoriu Agenția Servicii Publice.

S-a declarat nulitatea absolută a următoarelor acte juridice:

contractul de vânzare-cumpărare nr. 4868 din 12 august 2003, încheiat între Departamentul privatizării al RM și Eduard Dopireac, prin care s-a vândut încăperea cu nr. cadastral 01000214.105.01.061, cu suprafața de 114, m.p.;

contractul de vânzare-cumpărare nr. 1/2-1497 din 16 aprilie 2004, încheiat între Departamentul privatizării al RM și Irina Dodița, prin care s-a vândut încăperea cu nr. cadastral XXXXX.105.01.062, cu suprafața de 153,8 de m.p.;

contractul de vânzare-cumpărare nr. 4478 din 3 mai 2004, încheiat între Irina Dodița și Dina Anton, prin care s-a vândut încăperea cu nr. cadastral XXXXX.105.01.062, cu suprafața de 153,8 m.p.;

contractul de vânzare-cumpărare nr. 7030 din 21 iunie 2005, încheiat între Dina Anton și Nadejda Das, Mrinal Das, prin care s-a vândut încăperea cu nr. cadastral XXXXX.105.01.062, cu suprafața de 153,8 m.p.;

contractul de vânzare-cumpărare nr. 7030 din 21 iunie 2005, încheiat între Nadejda Das, Mrinal Das și Olga Gaidarji, prin care s-a vândut încăperea cu nr. cadastral XXXXX.105.01.062, cu suprafața de 153,8 m.p.;

hotărârea Departamentului de privatizare nr. 122 din 19 martie 2004, prin care s-a aprobat privatizarea de către Irina Moțoc (Dodița) încăperea amplasată în mun. Chișinău, str. Grenoble 106 A, demisol, cu nr. 5, 6,-7, 19..27, 25a, în partea ce se referă la suprafața de 78,3 de m.p., care se suprapune cu imobilul Carolinei Mija cu nr. cadastral XXXXX.105.01.055;

hotărârea Departamentului de privatizare nr. 109 din 23 mai 2003, prin care s-a aprobat privatizarea de către Eduard Dopireac încăperea amplasată în mun. Chișinău, str. Grenoble 106 A, demisol, cu suprafața de 114,1 m.p., în partea ce se referă la suprafața de 13,3 m.p., care se suprapune cu imobilul Carolinei Mija cu nr. cadastral XXXXX.105.01.055; în partea ce se referă la suprafața de 91,60 de m.p., încăperile indicate cu lit. A, B, C, D, E, F, G, H, din imobilul cu nr. cadastral 01000214.105.01.055, amplasat la adresa mun. Chișinău, str. Grenoble 106 A, demisol.

S-a dispus rectificarea datelor din Registrul bunurilor imobile după cum urmează: încăperea nelocuibilă cu nr. cadastral 01000214.105.01.062, situată în mun. Chișinău, str. Grenoble 106 A, demisol, suprafața de 153,8 m.p., în s-75,5 m.p.; încăperea nelocuibilă nu nr. cadastral 01000214.105.01.061, situată în mun. Chișinău, str. Grenoble 106 A, demisol, suprafața de 114,1 m.p. în s-100,8 m.p.;

S-a dispus revendicarea din posesia lui Eduard Dopireac, a spațiului (camera) indicată cu lit. G pe schema cadastrală, cu s-13,3 m.p., ce aparține imobilului Carolinei Mija cu nr. cadastral XXXXX.105.01.055, situată în mun. Chișinău, str. Grenoble 106 A, demisol, și s-a obligat Eduard Dopireac să transmită Carolinei Mija, spațiul menționat.

S-a dispus revendicarea din posesia Olgăi Gaidarji, a încăperilor indicate cu lit. A, B, C, D, E, F, H, pe schema cadastrală cu s-78,3 m.p., din imobilul cu nr. cadastral 01000214.105.01.055 ce aparține Carolinei Mija, amplasat la adresa mun. Chișinău, str. Grenoble 106 A, demisol, și s-a obligat Olga Gaidarji să transmită Carolinei Mija, spațiul menționat.

S-a încasat în beneficiul Carolinei Mija din contul Agenției Proprietății Publice, a lui Eduard Dopireac, Olgăi Gaidarji, Nedejdei Das, Mrinal Das, Dinei Anton, Irinei Dodița, în mod solidar, cheltuieli de judecată în mărime de 15 653,13 de lei, pentru achitarea taxei de stat, și suma de 8 000 de lei, cheltuieli de judecată pentru asistență juridică.

Pentru a decide astfel, Colegiul a stabilit că, în speță, obiectul litigiului constituie nulitatea contractelor de vânzare-cumpărare, nulitatea hotărârilor Departamentului de privatizare nr. 109 din 23 mai 2003 și nr. 122 din 19 martie 2004 la data de 23 mai 2018, rectificarea datelor din Registrul bunurilor imobile, revendicarea bunului imobil, încasarea cheltuielilor de judecată.

La caz, Colegiul a reținut că în cadrul procesului judiciar în prima instanță s-a stabilit cert că hotărârile Departamentului de privatizare nr. 109 din 23 mai 2003 și nr. 122 din 19 martie 2004, în urma cărora a fost lezat grav dreptul de proprietate a Carolinei Mija, ca succesor în drepturi a lui Ion Mija, au fost emise fără știrea apelantei și nu i-au fost comunicate în careva mod, prin urmare, Carolina Mija, nefiind parte la procesele de privatizare, nu avea cum să afle despre conținutul acestor acte.

În acest sens, apelanta la înaintarea acțiunii a depus și demers de reclamare a probelor prin care a cerut ca instanța de fond să oblige OCT Chișinău să prezinte instanței de judecată copiile certificate ale dosarelor, inclusiv hotărârile de privatizare a imobilelor în litigiu, astfel la data de 24 aprilie 2018, reprezentantul apelantei a făcut cunoștință cu dosarele tehnice cadastrale, și în materialele acestor dosare a făcut cunoștință inclusiv cu hotărârile Departamentului de privatizare nr. 109 din 23 mai 2003 și nr.122 din 19 martie 2004 - data luării cunoștinței cu dosarele tehnice fiind consemnată pe coperta dosarului judiciar.

Astfel, Colegiul a statuat că din data de 24 aprilie 2018 a început curgerea termenul de depunere a cererii prealabile conform regulilor procedurii contenciosului administrativ, care a expirat la data de 24 mai 2018.

Prin urmare, reprezentantul apelantei a înaintat cerere prealabilă, la data de 23 mai 2018, prin intermediul oficiului poștal, în adresa Agenției Proprietate Publică, prin care a solicitat revocarea hotărârii Departamentului de privatizare nr. 109 din 23 mai 2003 și a hotărârii Departamentului de privatizare nr. 122 din 19 martie 2004, în termenul stabilit.

Ulterior, prin răspunsul Agenției Proprietății Publice din 13 iunie 2018, reprezentantului reclamantei/ apelante i s-a adus la cunoștință că cererea prealabilă depusă nu poate fi examinată, deoarece a fost depusă cu omiterea termenului de prescripție.

Or, actele cauzei indică că la data de 13 iulie 2018, reclamanta/ apelantă a depus cererea de concretizare, prin care solicită și nulitatea hotărârilor Departamentului de privatizare nr. 109 din 23 mai 2003 și nr. 122 din 19 martie 2004, la data de 23 mai 2018, fapt ce denotă că acțiunea a fost depusă în termen, ori aceasta a fost depusă în termen de 30 zile de la data primirii răspunsului, în conformitate cu prevederile art. 165 alin. (1) și art. 209 alin. (1) din Codul administrativ

Referitor la tardivitatea pretențiilor cu privire la nulitatea absolută a contractelor de vânzare-cumpărare nr. 4868 din 12 august 2003; nr. 1/2-1497 din 16 aprilie 2004; nr. 4478 din 3 mai 2004; nr. 7030 din 21 iunie 2005, și nr. 7030 din 21 iunie 2005, Colegiul judiciar, prin prisma art. 217 alin. (3) și art. 220 Cod civil (în redacția de până la republicare), a concluzionat că instanța de fond eronat a respins acțiunea ca fiind depusă cu omiterea termenului de prescripție extinctivă.

Referitor la temeinicia acțiunii depuse de către Carolina Mija cu privire la nulitatea hotărârilor Departamentului de privatizare nr. 109 din 23 mai 2003 și nr. 122 din 19 martie 2004 la data de 23 mai 2018, Colegiul a relevat că după cum rezultă din actele cauzei, în temeiul Hotărârii nr. 44 din 3 mai 2001 (f.d. 8-22, vol. I), emisă de către Departamentul Privatizării și Administrării Proprietății de Stat, s-a hotărât de a transmite în proprietate privată atelierele de creație, inclusiv lui Ion Mija, situat în mun. Chișinău, str. Grenoble 106 A, cu suprafața totală de 91,60 de

m.p., iar din borderoul de calcul al locuinței rezultă cert că în suprafața de 91,6 de m.p., au fost incluse camerele nr. 1, 2, 3, 4, 5 și 6 (f.d. 19, vol. I).

Conform contractului de vânzare-cumpărare a atelierului de creație în proprietate privată nr. 5787 din 19 iunie 2001, încheiat între Agenția Teritorială Chișinău pentru Privatizare a Departamentului Privatizării al RM (a cărui succesor este Agenția Proprietății Publice a RM) și Ion Mija, ultimul a cumpărat (privatizat) încăperea nelocuibilă situată în mun. Chișinău, str. Grenoble 106 A, demisol, cu suprafață totală de 91,60 de m.p., fiind înregistrat dreptul de proprietate a lui Ion Mija asupra încăperii date în Registrul bunurilor imobile la 20 iunie 2001, încăperii fiind atribuit nr. cadastral XXXXX.105.01.055.

S-a reținut că anterior încheierii contractului de vânzare-cumpărare nr. 5787 din 19 iunie 2001 (f.d. 44-47, vol. I) Ion Mija se folosea de încăperea respectivă cu suprafața de 91,6 de m.p., în temeiul deciziei Primăriei mun. Chișinău nr. 25/17-18 din 12 decembrie 2000 (f.d. 38, vol. I), prin care s-a aprobat darea în arendă a acestei încăperi lui Ion Mija, în acest sens fiind încheiat contractul de arendă nr. 3/00/074 din 3 ianuarie 2001 (f.d. 39-43, vol. I), care atestă că Ion Mija se folosea efectiv de încăperea dată (demisol).

La fel, s-a stabilit că la data de 6 decembrie 2001, Ion Mija a decedat, astfel, dreptul de proprietate asupra încăperii cu nr. cadastral XXXXX.105.01.055, a fost transmis succesorului - fiicei Carolina Mija (reclamanta/apelanta), iar în confirmarea acestui fapt a fost eliberat certificatul de moștenitor legal nr. 3229 din 9 iunie 2011, înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 9 iunie 2011 (f.d. 13, vol. I).

Colegiul a menționat că dreptul de proprietate prin prisma legislației civile este perpetuu, garantat și nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreaptă și prealabilă despăgubire. Exproprierea se efectuează în condițiile legii.

Mai mult, prin prisma art. 320 alin. (2), 321 alin. (2) din Codul civil (în vigoare până la 1 martie 2019), art. 28 alin. (1) lit. f) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, art. 1 al Protocolului 1 la Convenția pentru Apărarea Drepturilor Omului și Libertăților Fundamentale, Colegiul a conchis că Ion Mija a dobândit dreptul de proprietate la data de 20 iunie 2001, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 5787 din 19 iunie 2001, asupra bunului imobil cu nr. cadastral XXXXX.105.01.055, format din încăperea nelocativă (demisol) din 6 camere, cu suprafața de 91,6 de m.p., situat în mun. Chișinău, str. Grenoble 106 A.

Reținând prevederile art. 337, 217 și 220 alin. (1) din Codul civil (în vigoare până la 1 martie 2019), Colegiul a subliniat că în contextul prevederilor dispozițiilor legale citate supra, în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înscrierii în Registrul bunurilor imobile, fiind o regulă cu caracter imperativ.

În acest sens, Colegiul a reținut că prin hotărârea Departamentului de privatizare nr. 122 din 19 martie 2004, s-a aprobat privatizarea de către Irina Moțoc (Dodița), a încăperii amplasate în mun. Chișinău, str. Grenoble 106, lit. A, demisol, cu nr. 5, 6,-7, 19..27, 25a, în partea ce se referă la suprafața de 78,3 de m.p., care se suprapune cu imobilul Carolinei Mija (care a aparținut lui Ion Mija) cu nr. cadastral XXXXX.105.01.055.

Iar, prin hotărârea Departamentului de privatizare nr. 109 din 23 mai 2003, s-a aprobat privatizarea de către Eduard Dopireac, a încăperii amplasate în mun. Chișinău, str. Grenoble 106 A, demisol, cu suprafața de 114,1 m.p., în partea ce se referă la suprafața de 13,3 m.p., care se suprapune cu imobilul Carolinei Mija cu nr. cadastral XXXXX.105.01.055;

Astfel, Colegiul a punctat că hotărârea Departamentului de privatizare nr. 122 din 19 martie 2004, prin care s-a aprobat privatizarea de către Irina Moțoc (Dodița) încăperea amplasată în mun. Chișinău, str. Grenoble 106 A, demisol, cu nr. 5, 6,-7, 19..27, 25a, în partea ce se referă la suprafața de 78,3 de m.p., care se suprapune cu imobilul Carolinei Mija cu nr. cadastral XXXXX.105.01.055 și hotărârea Departamentului de privatizare nr. 109 din 23 mai 2003, prin care s-a aprobat privatizarea de către Eduard Dopireac încăperea amplasată în mun. Chișinău, str. Grenoble 106 A, demisol, cu suprafața de 114,1 m.p., în partea ce se referă la suprafața de 13,3 m.p., care se suprapune cu imobilul Carolinei Mija cu nr. cadastral XXXXX.105.01.055; în partea ce se referă la suprafața de 91,60 de m.p., încăperile indicate cu lit. A, B, C, D, E, F, G, H, din imobilul cu nr. cadastral 01000214.105.01.055, amplasat la adresa: mun. Chișinău, str. Grenoble 106 A, demisol, urmează a fi anulate, ori acestea contravin normelor imperative, în condițiile în care exista deja Hotărârea nr. 44 din 3 mai 2001 (f.d. 8-22, vol. I), emisă tot de către Departamentul Privatizării și Administrării Proprietății de Stat, prin care a hotărât de a transmite în proprietate privată atelierele de creație, inclusiv lui Ion Mija, situat în mun. Chișinău, str. Grenoble 106 A, cu suprafața totală de 91,60 de m.p., asupra aceluiași bun imobil, fiindu-le atribuite doar alte numere cadastrale 01000214105.01.062 și 01000214105.01.061.

Prin urmare, Colegiul a reținut că prin hotărârile Departamentului de privatizare nr. 122 din 19 martie 2004 și nr. 109 din 23 mai 2003, a fost încălcat dreptul proprietarului Ion Mija, respectiv ale succesorului Carolina Mija, ori prin aceste hotărâri apelanta a fost deposedată ilegal de bunul imobil, care îi aparține cu drept de proprietate, mențiune existență în Registrul bunurilor imobile, dar nu și în natură.

De altfel, Colegiul a remarcat că prin neanularea hotărârilor Departamentului de privatizare nr. 122 din 19 martie 2004 și nr. 109 din 23 mai 2003, raportate la situația de drept existentă în prezenta cauză, s-ar ignora obligația pozitivă a statului de a proteja proprietatea în temeiul art. 1 din Protocolul nr. 1 din CEDO.

Subsidiar, Colegiul a reținut că prin efectele nulității actului juridic se vor înțelege consecințele juridice ale aplicării sancțiunii nulității, adică urmările datorate desființării în întregime sau în parte a unui act juridic civil care a fost încheiat cu încălcarea dispozițiilor legale referitoare la condițiile sale de validitate.

Astfel, instanța de apel a specificat că actul juridic nul încetează cu efect retroactiv din momentul încheierii. Nulitatea produce efecte nu numai pentru viitor, ci și pentru trecut, adică efectele nulității se produc din chiar momentul încheierii actului juridic civil. Așadar, vor fi înlăturate și efectele actului juridic care s-au produs între momentul încheierii acestuia și momentul anulării efective a actului. În temeiul retroactivității efectelor nulității actului juridic civil, părțile ajung în situația în care s-ar fi aflat dacă nu ar fi încheiat acel act juridic.

Colegiul a mai reținut că alt efect al nulității actului juridic este repunerea părții în situația anterioară sau restituția bilaterală. Fiecare parte trebuie să restituie tot ceea ce a primit în baza actului juridic nul.

Urmare a ilegalității hotărârilor Departamentului de privatizare nr. 122 din 19 martie 2004 și nr. 109 din 23 mai 2003, Colegiul a considerat că urmează a fi declarată nulitatea absolută și a actelor juridice subsecvente: contractul de vânzare-cumpărare nr. 4868 din 12 august 2003, încheiat între Departamentul privatizării al RM și Eduard Dopireac, prin care s-a vândut încăperea cu nr. cadastral 01000214.105.01.061, cu suprafața de 114, m.p.; contractul de vânzare-cumpărare nr. 1/2-1497 din 16 aprilie 2004, încheiat între Departamentul privatizării al RM și Irina Dodița, prin care s-a vândut încăperea cu nr. cadastral XXXXX.105.01.062, cu suprafața de 153,8 de m.p.; contractul de vânzare-cumpărare nr. 4478 din 3 mai 2004, încheiat între Irina Dodița și Dina Anton, prin care s-a vândut încăperea cu nr. cadastral XXXXX.105.01.062, cu suprafața de 153,8 de m.p.; contractul de vânzare-cumpărare nr. 7030 din 21 iunie 2005, încheiat între Dina Anton și Nadejda Das, Mrinal Das, prin care s-a vândut încăperea cu nr. cadastral XXXXX.105.01.062, cu suprafața de 153,8 de m.p. și contractul de vânzare-cumpărare nr. 7030 din 21 iunie 2005, încheiat între Nadejda Das, Mrinal Das și Olga Gaidarji, prin care s-a vândut încăperea cu nr. cadastral XXXXX.105.01.062, cu suprafața de 153,8 m.p.

Din considerentele menționate instanța de apel a aplicat efectele nulității, inclusiv repunerea părților în situația inițială, iar în ceea ce privește răsfrângerea efectelor nulității actului juridic față de terți, a specificat că anularea actului juridic inițial atrage și anularea actului juridic următor, datorită legăturii lor reciproce. Astfel, alt efect al nulității actului juridic este (sau poate fi) anularea actului juridic subsecvent ca urmare a anulării actului juridic inițial

Reieșind din publicitatea registrului bunurilor imobile, dobânditorul unui imobil care a achiziționat bunul de la o persoană neîndreptățită de a dispune de acest bun se va considera de rea-credință. Acest dobânditor nu poate invoca faptul necunoașterii elementelor înscrise în registrul bunurilor imobile.

La fel, Colegiul a considerat întemeiate și pretențiile cu privire la dispunerea rectificării datelor din Registrul bunurilor imobile după cum urmează: încăperea nelocuibilă cu nr. cadastral 01000214.105.01.062, situată în mun. Chișinău, str. Grenoble 106 A, demisol, suprafața de 153,8 de m.p., în s-75,5 m.p.; încăperea nelocuibilă cu nr. cadastral 01000214.105.01.061, situată în mun. Chișinău, str. Grenoble 106 A, demisol, suprafața de 114,1 m.p. în s-100,8 m.p.; dispunerea revendicării din posesia lui Eduard Dopireac, a spațiului (camera) indicată cu lit. G pe schema cadastrală, cu s-13,3 m.p., ce aparține din imobilul Carolinei Mija cu nr. cadastral XXXXX.105.01.055, situată în mun. Chișinău, str. Grenoble 106 A, demisol, și obligarea lui Eduard Dopireac să transmită Carolinei Mija, spațiul menționat și dispunerea revendicării din posesia Olgăi Gaidarji, a încăperilor indicate cu lit. A, B, C, D, E, F, H, pe schema cadastrală cu s-78,3 m.p., din imobilul nr. cadastral 01000214.105.01.055 ce aparține Carolinei Mija, amplasat la adresa mun. Chișinău, str. Grenoble 106 A, demisol, și obligarea Olgăi Gaidarji să transmită Carolinei Mija, spațiul menționat.

La 30 noiembrie 2020 și la 9 februarie 2021, Olga Gaidarji, reprezentată de avocatul Ion Creangă, a declarat recurs, prin care a solicitat casarea deciziei instanței de apel cu dispunerea respingerii acțiunii în partea declarării nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 7030 din 21 iunie 2005, încheiat între Nadejda Das, Mrinal Das și Olga Gaidarji, precum și în partea înscrierii în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate după Carolina Mija.

În motivarea recursului s-a indicat că instanța de apel la examinarea cauzei nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată, a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată, a interpretat eronat legea.

Mai mult, a specificat că instanța de apel la examinarea apelului nu a reținut și nu a dat apreciere argumentelor recurente prin care a indicat că este proprietar de bună-credință, iar reclamanta nu a demonstrat reaua-credință.

Totodată, a menționat că instanța de apel nu și-a motivat soluția de constatare a nulității actelor juridice ulterioare, de cumpărătorii de bună-credință.

De altfel, recurenta a învederat că decizia instanței de apel este contradictorie, deoarece instanța a dispus declararea nulă integral a actului juridic nr. 7030 din 21 iunie 2005, contrar faptului că reclamanta a solicitat anularea doar în partea în care încăperile se suprapun, iar ca consecință organul cadastral va radia integral din Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate a recurente.

De asemenea, s-a atenționat că instanța de apel a omis să se expună asupra cererii de recurs depuse la 20 septembrie 2018, împotriva încheierii protocolare din 19 septembrie 2018.

La 5 martie 2021, Agenția Proprietății Publice a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel cu adoptarea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii.

În motivarea recursului a indicat că la adoptarea soluției greșit a constatat că acțiunea a fost depusă în termen, ori, aceasta a fost cu omiterea termenului de prescripție.

Mai mult, a specificat că cerința de rectificare a datelor din Registrul bunurilor imobile asupra imobilului cu suprafața de 78,3 m.p., cu nr. cadastral XXXXX105.01.055, eronat a fost admisă de instanța de apel, deoarece conform dosarului cadastral, imobil cu nr. cadastral XXXXX105.01.055, în prezent nu există, iar reclamanta nu a solicitat identificarea acestuia printr-o expertiză tehnică, această cerință fiind înaintată abia în instanța de apel, or, asupra căreia instanța nu s-a expus.

De altfel, Agenția a mai indicat că imobilul identificat cu literele A, B, C, D, E, F, H este identificat cu nr. cadastral XXXXX105.01.062 și XXXXX105.01.061, iar reclamanta nu a prezentat nici o dovadă de suprapunere a imobilului cu nr. cadastral XXXXX105.01.062 cu imobilul cu nr. cadastral XXXXX.105.01.055

Agenția Proprietății Publice a învederat că instanța de apel nu a ținut cont de prevederile art. 12 alin. (1) din Legea privatizării fondului de locuințe, nr. 1324/1993, conform căroră contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată, încheiat în conformitate cu numita lege, se autentifică notarial, se înregistrează la biroul teritorial de inventariere tehnică și servește titlu de proprietate, precum și de prevederile art. 240 Cod civil din 1964, în vigoare la momentul încheierii contractului cu Mija Ion, conform căruia contractul de vânzare-cumpărare a unei case de locuit (a unei părți de casă) trebuie să fie autentificat pe cale notarială și înregistrat în decurs de trei luni la biroul teritorial de inventariere tehnică. Contractul de vânzare-cumpărare a locuinței în proprietate privată, încheiat conform legislației privatizării fondului de locuințe, se autentifică notarial, se înregistrează la biroul teritorial de inventariere tehnică și servește drept titlu de proprietate. Nerespectarea prevederilor menționate duce la nulitatea contractului.

Referitor la pretenția privind revendicarea bunului a susținut că instanța a admis-o neîntemeiat, deoarece situația din care decurge această pretenție este o

situație juridică în curs de realizare, în sensul că, chiar admițând eventualitatea temeiniciei pretenției reclamantei privind existența dreptului său de proprietate asupra imobilelor cu numere cadastrale XXXXX.105.01.061 și XXXXX.105.01.062, acestea încă se află în posesia pretins nelegitimă a pârâșilor în beneficiul cărora în Registrul bunurilor imobile este înscris dreptul de proprietate.

Prin prisma art. 7 alin. (2) și art. 523 alin. (1) Cod civil, a considerat că este exclusă admiterea acțiunii Carolinei Mija în partea referitoare la revendicarea bunurilor din posesia actualilor proprietari.

La 16 februarie 2021, Eduard Dopireac, reprezentat de avocatul Igor Litvinenco, a depus cerere de recurs, prin care a solicitat casarea deciziei instanței de apel cu adoptarea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii în partea declarării nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 4868 din 12 august 2003, a hotărârii Departamentului de privatizare nr. 4109 din 23 mai 2003, precum și în partea înscrierii în registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate duma Carolina Mija.

În motivarea recursului a indicat că instanța de apel nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată, în special nu a reținut că buna-credință se prezumă până la proba contrară, or, în acest sens reclamanta nu a prezentat probe.

De altfel, a menționat că instanța a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată, în cazul în care în speță nu sunt aplicabile prevederile respective, deoarece reclamanta a invocat prevederile art. 217 Cod civil (nulitatea absolută), însă nu a motivat care anume norme imperative a legii au fost încălcate la încheierea actelor juridice.

A mai învederat că reclamanta nu a demonstrat în ce mod decedatul a intrat în posesia bunului imobil, ori, dovadă că acesta a intrat în posesie nu există.

În contextul prevederilor art. 434 alin. (1) Cod de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel.

Curtea de Apel Chișinău a pronunțat decizia contestată la 24 noiembrie 2020 și a expediat-o participanților la proces la 18 decembrie 2020 (f.d. 250a, Vol. II), la materialele cauzei lipsind dovada de recepționare a acesteia de către participanții la proces.

Astfel, recursurile declarate la 30 noiembrie 2020, 16 februarie 2021 și 5 martie 2021, sunt în termen.

În conformitate cu art. 439 alin. (2) și (3) din Codul de procedură civilă, după parvenirea dosarului, un complet din 3 judecători decide asupra admisibilității recursului, dispune expedierea copieii de pe recurs intimatului, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței timp de o lună de la data primirii acesteia.

Judecătorul raportor verifică încadrarea în prevederile legii a temeiurilor invocate în recurs și face un raport verbal în fața completului de judecată instituit în conformitate cu alin. (2).

Prin prisma art. 439 alin. (2) din Codul de procedură civilă, la 4 ianuarie 2021 și la 11 martie 2021 instanța de recurs a comunicat intimașilor recursurile, informând despre necesitatea depunerii referinței.

La 5 februarie 2021, Mrinal Das a depus referință, prin care a solicitat admiterea recursului declarat de Olga Gaidarji cu casarea deciziei instanței de apel.

La 12 februarie 2021, 12 martie 2021 și 8 aprilie 2021, Carolina Mija, reprezentată de avocatul Maxim Sidorenco, a depus referință, prin care a solicitat respingerea recursurilor declarate de Olga Gaidarji, Eduard Dopireac și Agenția Proprietății Publice cu menținerea deciziei instanței de apel.

În conformitate cu art. 441 Cod de procedură civilă, în cazul în care recursul este considerat admisibil, un complet din 5 judecători examinează fondul recursului.

Prin încheierea din 21 aprilie 2021 a Curții Supreme de Justiție completul din 3 judecători a considerat recursurile admisibile și a decis examinarea acestora în fond de un complet din 5 judecători.

În conformitate cu art. 442 alin. (1) Cod de procedură civilă, judecând recursul declarat împotriva deciziei date în apel, instanța verifică, în limitele invocate în recurs și în baza referinței depuse de către intimat, legalitatea hotărârii atacate, fără a administra noi dovezi.

În conformitate cu art. 444 Cod de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a admite recursurile, de a casa decizia instanței de apel și a restitui cauza spre rejudecare în instanța de apel din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) Codul de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze integral decizia instanței de apel și să trimită cauza spre rejudecare în instanța de apel în toate cazurile în care eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs.

Colegiul judiciar consideră necesar să menționeze că nu va formula un răspuns detaliat pentru fiecare argument al recurenților, ci va analiza doar motivele decisive pentru soluționarea prezentei cauze (a se vedea cauza *Garda Ruiz vs Spania* (Marea Cameră), 21 ianuarie 1999, parag. 26; *Moreira Ferreira vs Portugalia* (nr. 2) (Marea Cameră); 11 iulie 2017, parag. 84, 98).

În vederea respectării articolului 432 alin. (5) din Codul de procedură civilă, Colegiul lărgit nu a identificat niciun indiciu care, la prima vedere, ar putea ridica probleme de drept specificate la alin. (3) din articolul citat. Mai mult, recurenții nu au prezentat obiecții în privința acestui aspect procedural.

Esența articolelor 432 și 442 alin. (1) din Codul de procedură civilă oferă instanței de recurs competența de a efectua un control al legalității deciziei atacate, nu și a temeiniciei acesteia. Astfel, se vor reține circumstanțele de fapt, privite în ansamblu, care au fost prezentate de părți și stabilite de instanțele de judecată în fazele procesual anterioare, cu excepția situației în care constatările lor pot fi considerate arbitrare sau vădit nerezonabile.

În conformitate cu art. 432 alin. (4) Cod de procedură civilă, săvârșirea altor încălcări decât cele indicate la alin. (3) constituie temei de declarare a recursului doar în cazul și în măsura în care acestea au dus sau ar fi putut duce la soluționarea greșită a cauzei sau în cazul în care instanța de recurs consideră că aprecierea probelor de către instanța judecătorească a fost arbitrară, sau în cazul în care erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

În conformitate cu art. 118 alin. (3) Cod de procedură civilă, circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a cauzei sunt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile și obiecțiile părților și ale altor

participanți la proces, precum și de la normele de drept material și procedural ce urmează a fi aplicate.

Art. 239 Cod de procedură civilă, statuează că hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședință de judecată.

În sensul art. 240 alin. (3) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretențiilor înaintate de reclamant.

În conformitate cu art. 373 alin. (1), (2), (5) Cod de procedură civilă, instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor și obiecțiilor înaintate, legalitatea și temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii în primă instanță. În limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea cauzei, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanța de apel de către participanții la proces. Instanța de apel este obligată să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

În debut, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar a menționa că instanța de apel adoptând soluția pe caz, nu a verificat circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, nu a elucidat toate circumstanțele esențiale ale cauzei, ceea ce a dus la adoptarea unei soluții premature, prin ce se impune casarea deciziei cu trimiterea acesteia spre rejudecare în instanța de apel.

Din recursurile declarate rezultă că recurenții își exprimă dezacordul cu soluția adoptată de către instanța de apel invocând în unanimitate că concluziile instanței sunt în contradicție cu materialele cauzei, mai mult fără a se expune referitor la buna-credință.

Astfel, Colegiul învederează că conform art. 9 alin. (1) Cod civil (în vigoare până la 1 martie 2019), persoanele fizice și juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să își exercite drepturile și să își execute obligațiile cu bună-credință, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică și cu bunele moravuri. Buna-credință se prezumă până la proba contrară.

În atare circumstanțe, prin admiterea apelului și acțiunii înaintate, instanța de apel nu a răspuns argumentelor intimaților, care unanim au atenționat instanța despre buna-credință a acestora la încheierea actelor juridice.

Conform art. 307 alin. (1) Cod civil (în vigoare până la 1 martie 2019), este considerată posesor de bună-credință persoana care posedă legitim sau care se poate considera îndreptățită să posedă în urma unei examinări diligente, necesare în raporturile civile, a temeiurilor îndreptățirii sale. Buna-credință este prezumată. Posesiunea de bună-credință încetează dacă proprietarul sau o altă persoană cu drept preferențial înaintea posesorului pretenții întemeiate.

Prin prisma normei precitate, Colegiul atestă că instanța de apel nu a motivat prin care acțiuni ale părților actul juridic este lovit de nulitate, în cazul în care actele juridice au fost încheiate în condiții legale și de o persoană îndreptățită de a produce efecte juridice.

Mai mult, conform art. 506 alin. (4) Cod civil (în vigoare până la 1 martie 2019), este de bună-credință cel care dobândește drept real întemeindu-se pe cuprinsul registrului dacă, la data dobândirii dreptului, nu a fost notată o acțiune

prin care se contestă cuprinsul lui sau dacă din titlul dobânditorului nu rezultă nemijlocit vreo neconcordanță între registrul bunurilor imobile și situația juridică reală.

Totodată, Colegiul învederează că conform materialelor cauzei nu rezultă cert dacă, conform dosarului cadastral al imobilului situat pe str. Grenoble 106 A, mun. Chișinău, imobil pretins cu nr. cadastral XXXXX105.01.055 în prezent există sau nu, în situația în care imobilul identificat cu literele A, B, C, D, E, F, FI (subsolul) este identificat prin nr. cadastral XXXXX105.01.062 și XXXXX105.01.061. Mai mult incert fiind și argumentul de suprapunere a încăperilor.

Astfel, în speță, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție învederează că instanța de apel a adoptat decizia prematur, fără o apreciere a argumentelor și probelor invocate atât de apelantă cât și de intimăți în coroborare cu cumul de probe prezent la dosar, iar faptul dat indică incontestabil la încălcarea de către instanța de apel a normelor de drept procedural, precum și la examinarea superficială și evazivă atât a apelului, cât și a cauzei deduse judecării, fără a fi verificată, în condițiile legii, legalitatea hotărârii contestate.

În atare condiții, instanța ierarhic inferioară avea obligația rezultând din prevederile art. 373 alin. (2) Cod de procedură civilă, de a verifica circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea cauzei. Mai mult, instanța de apel era obligată de a da un răspuns cert referitor la relevanța unui înscris sau altuia. Or, instanța de judecată este obligată să reflecte în hotărâre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe și respingerea altor probe, precum și argumentarea preferinței unor probe față de altele, rezultând din prevederile art. 130 alin. (4) Cod de procedură civilă.

În cazul în care instanța de judecată se abține de a da un răspuns special și explicit în cele mai importante întrebări, fără a acorda părții care a formulat-o posibilitatea de a ști dacă acest mijloc de apărare a fost neglijat sau respins, acest fapt se va considera o încălcare a art. 6 § 1 CEDO (cauza Hiro Balani vs. Spania, 1994). CEDO reiterează că, deși articolul 6 § 1 obligă instanțele să își motiveze hotărârile, acesta nu poate fi interpretat ca impunând un răspuns detaliat pentru fiecare argument (Van de Hurk împotriva Țărilor de Jos, 19 aprilie 1994, pct. 61, seria A nr. 288). Instanțele trebuie să răspundă la argumentele esențiale ale părților, dar măsura în care se aplică această obligație poate varia în funcție de natura hotărârii și, prin urmare, trebuie apreciată în baza circumstanțelor cauzei (Hiro Balani împotriva Spaniei, 9 decembrie 1994, pct. 27).

Tot aici, este de menționat că în cadrul soluționării cauzei, probele din dosar se cercetează doar în ansamblul și în interconexiunea acestora, or, instanța de judecată este obligată să reflecte în hotărâre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe și respingerea altor probe, precum și argumentarea preferinței unor probe față de altele.

În conformitate art. 390 alin. (1) lit. e), f) Cod de procedură civilă, decizia instanței de apel trebuie să conțină motivele concluziilor instanței de apel și referirea la legea guvernantă și concluziile instanței de apel în urma examinării apelului.

În sensul art. 6 CEDO, instanțele de judecată trebuie să indice, cu suficientă claritate, motivele pe care se întemeiază hotărârile, iar având în vedere caracterul

determinant al concluziilor sale, noțiunile ce implică o apreciere a faptelor supuse examinării. CEDO, în cauza *Suominen vs. Finlanda*, a reținut că „... o funcție a unei decizii motivate este să demonstreze părților că ele au fost auzite. Mai mult ca atât, o hotărâre motivată oferă părții posibilitatea să o conteste, precum și posibilitatea de a revedea decizia de către instanța de recurs. Doar prin adoptarea unei decizii motivate poate avea loc un control public a administrării justiției”.

Totodată, în cauza *Van de Hurk v. Olandei*, hotărârea din 19 aprilie 1994, și cauza *Dulaurans v. Franței*, Hotărârea din 21 martie 2000, paragraful 33, CEDO a statuat că dreptul la un proces echitabil nu poate fi considerat efectiv decât dacă cererile și observațiile părților sunt într-adevăr „auzite”, adică examinate conform normelor de procedură de către tribunalul sesizat.

Altfel spus, art. 6 impune „tribunalului” obligația de a proceda la o examinare efectivă a mijloacelor, argumentelor și al elementelor de probă ale părților, cel puțin pentru a le aprecia relevanța”. CEDO nu își propune să garanteze drepturi teoretice sau iluzorii, ci drepturi concrete și efective (cauza *Artico v. Italiei*, Hotărârea din 13 mai 1980, seria A nr. 37, p. 16, paragraful 33).

Prin urmare, instanța de apel nu și-a executat în deplină măsură obligația legală de a motiva hotărârea adoptată.

Dreptul de a fi auzit, a fost încălcat, or dreptul în cauză include nu doar posibilitatea de a aduce argumente instanței, dar de asemenea o obligație corespunzătoare a instanței de a arăta, în motivarea sa, motivele pentru care anumite argumente au fost acceptate sau respinse, ceea ce nu a fost îndeplinit de instanța de apel.

În consecință, Colegiul, verificând conținutul deciziei contestate, în raport cu materialele dosarului, argumentele invocate în recursuri, conchide că instanța de apel, s-a referit în mod declarativ la normele dreptului material pe care le-a considerat aplicabile speței, fără să se expună asupra circumstanțelor concrete ale cauzei și probelor administrate în cadrul judecării cauzei pe care se întemeiază concluziile privitoare la aceste circumstanțe și fără a indica motivele pentru care anumite argumente invocate de părți nu au fost reținute, nefiind nici supuse aprecierii.

Este de menționat că actul judecătoresc trebuie să corespundă tuturor normelor de drept, să fie clar, înțeles de părțile implicate în litigiu și să răspundă în mod sigur și expres la toate cererile și obiecțiile formulate de către părți.

Mai mult, hotărârea trebuie să se fondeze pe lege, trebuie să rezolve, într-o manieră certă, explicit sau implicit, toate cererile invocate de părți, conform principiului nr. 6 al Recomandării nr. 5 din 1984, adoptată la de Comitetul Miniștrilor al Consiliului European, privind principiile de procedură civilă menite pentru ameliorarea funcționării justiției, ceea ce în speță lipsește.

Or, în sensul principiului procesului echitabil, garantat de art. 6 CEDO, motivarea hotărârilor este o garanție pentru părți că cererile lor au fost analizate cu atenție și oferă posibilitatea exercitării controlului judiciar.

Analiza pe care judecătorul o face în legătură cu motivele de fapt și de drept care i-au format convingerea, în sensul unei anumite soluții trebuie să fie clară și simplă, precisă, concisă și fermă, să aibă putere de convingere. Nemotivarea hotărârii sau o motivare necorespunzătoare vor atrage casarea ei.

Din considerentele menționate, pornind de la faptul că această eroare admisă la judecarea cauzei în instanța ierarhic inferioară nu poate fi corectată de instanța

de recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul și a casa integral decizia instanței de apel, cu trimiterea cauzei la rejudecare în instanța de apel, în alt complet de judecată.

La rejudecarea cauzei, instanța de apel, pentru a concluziona sub aspectul temeiniciei/ netemeiniciei acțiunii, urmează să verifice cerințele prin prisma argumentelor și probelor atât a părții reclamante, cât și a părții pârâte, rezultând din prevederile art. 130 alin. (1) Cod de procedură civilă, conform cărora instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege, ca în consecință soluția adoptată să fie certă și coerentă. Caracterul peremptoriu al concluziei instanței de judecată, urmează a fi stabilit în coraport cu circumstanțele cauzei, probele administrate și cercetate și normele de drept material aplicabile raportului litigios.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c), art. 445 alin. (3) Cod de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție,

d e c i d e :

Se admit recursurile declarate de Olga Gaidarji, reprezentată de avocatul Ion Cerga, de Eduard Dopireac, reprezentat de avocatul Igor Litvinenco, și de Agenția Proprietății Publice.

Se casează decizia din 24 noiembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Carolina Mija împotriva Agenției Proprietății Publice, lui Eduard Dopireac, Olgăi Gaidarji, Nedejdei Das, Mrinal Das, Dinei Anton, Irinei Dodița, intervenient accesoriu Instituției Publice „Agenția Servicii Publice”, Primăriei mun. Chișinău și Consiliului mun. Chișinău cu privire la declararea nulității absolute a contractelor de vânzare-cumpărare, anularea hotărârilor Departamentului de privatizare, rectificarea datelor din Registrul bunurilor imobile, revendicarea bunului și compensarea cheltuielilor de judecată, cu trimiterea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune nici unei căi de atac.

Președintele ședinței,
judecătorul

Ala Cobăneanu

judecătorii

Iurie Bejenaru

Dumitru Mardari

Mariana Pitic

Galina Stratulat